

Nordhorn – Stadtflur

# Geheimes Bieterverfahren – Pastorenhaus mit separatem Bürotrakt in Nordhorn

Número da propriedade: 25242023



PREÇO DE COMPRA: 400.000 EUR • ÁREA: ca. 178,59 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 936 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Numa vista geral

Número da propriedade	25242023
Área	ca. 178,59 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	01.07.2025
Quartos	3
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	400.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 46 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	228.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.05.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

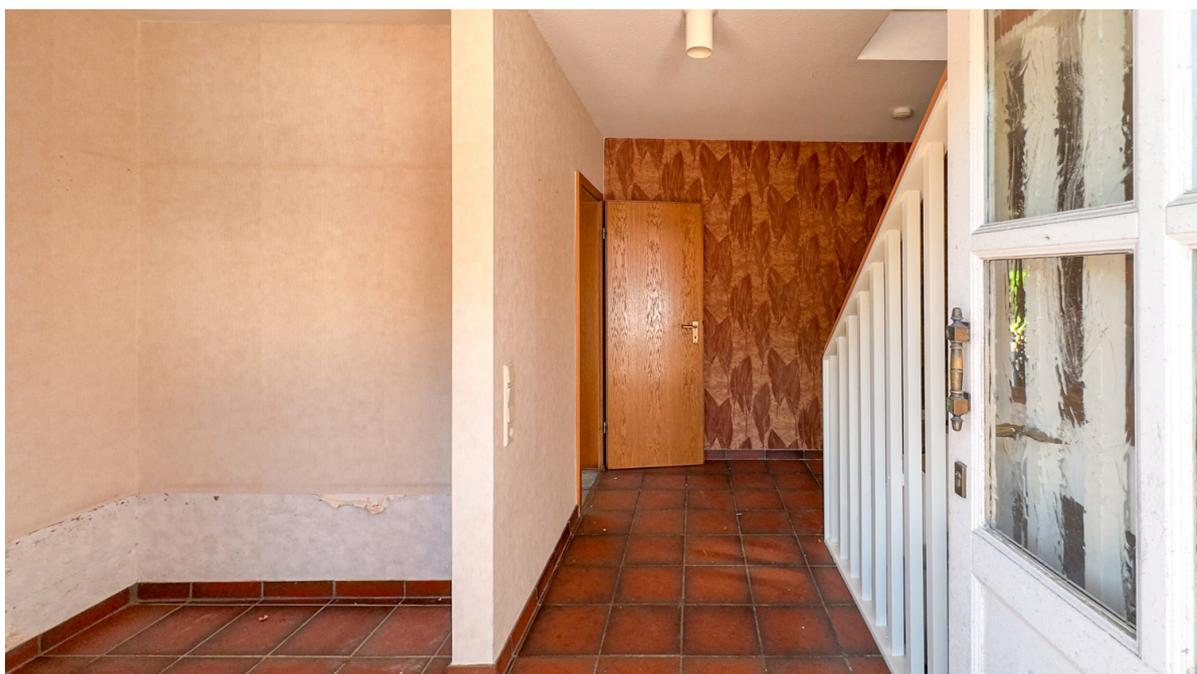
Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



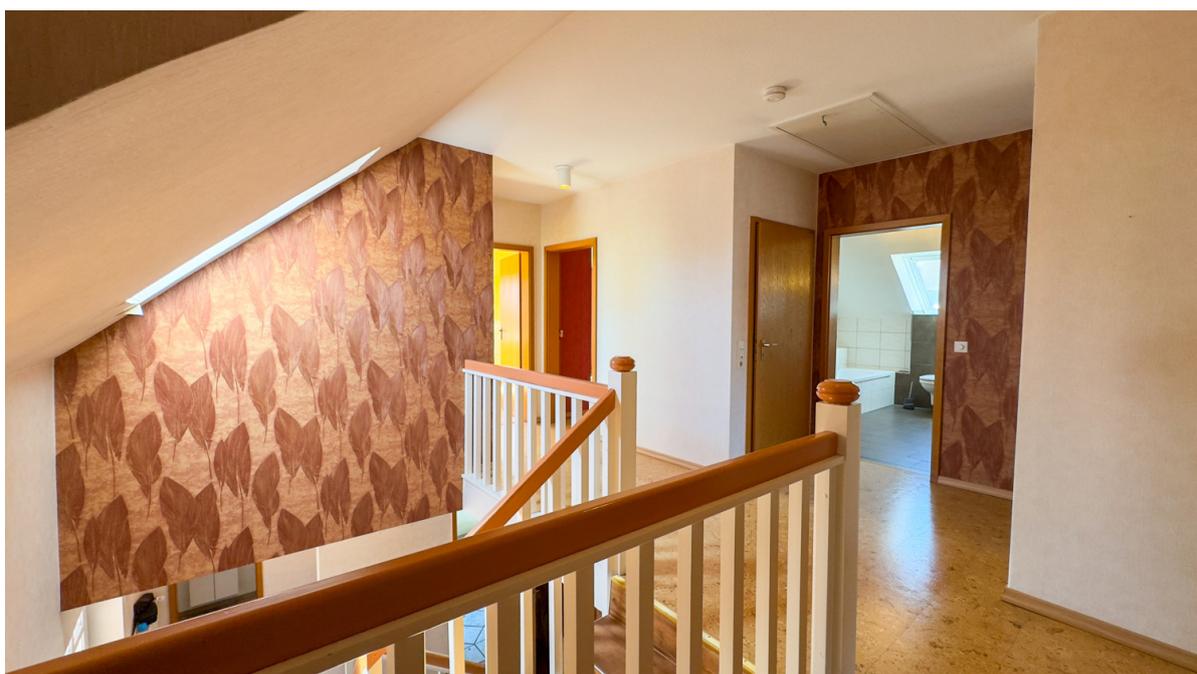
Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## O imóvel



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

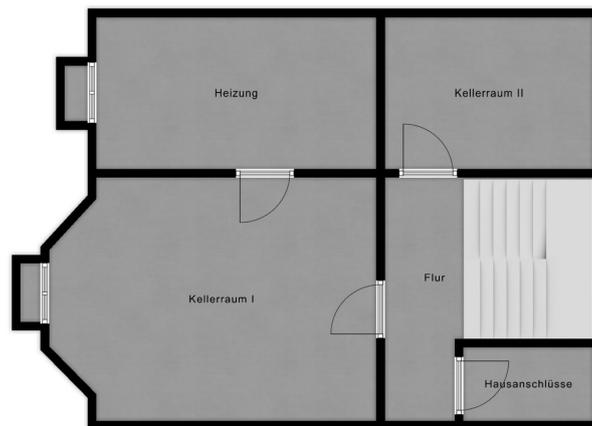


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Uma primeira impressão

Ehemaliges Pastorenhaus mit Charakter und Potenzial – Leben und Arbeiten unter einem Dach:

Willkommen in der Schehdornstraße 6 in Nordhorn – ein Ort, an dem Geschichte auf Raum und Möglichkeiten trifft. Dieses großzügige, ehemalige Pastorenhaus steht auf zwei zusammenhängenden Baugrundstücken mit insgesamt 936?m<sup>2</sup> Fläche. Es vereint klassische Bausubstanz mit viel Potenzial für individuelles Wohnen oder stilvolles Arbeiten unter einem Dach.

Auf über 178?m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 46?m<sup>2</sup> Diensträumen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der separate Bürotrakt mit eigenem Eingang – ideal für Freiberufler, ruhiges Arbeiten von Zuhause oder eine kombinierte Nutzung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Garderobe und eine geräumige Diele. Der Bürobereich besteht aus einem großen Arbeitszimmer, einem Archiv und einem eigenen Gäste-WC – separat begehbar.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein großes Bad, ein Arbeitszimmer und ein Abstellraum. Ein ausbaufähiger Dachboden mit ca. 40?m<sup>2</sup> eröffnet weitere Möglichkeiten – z.?B. für ein Atelier oder einen Rückzugsort.

Das teilunterkellerte Haus bietet mit Heizungsraum, zwei weiteren Räumen und Hausanschlüssen zusätzlichen Platz für Lagerung oder Technik. Eine große Garage mit 39,88?m<sup>2</sup> und ein gepflegter Garten mit viel Privatsphäre runden das Angebot ab.

Geheimes Bieterverfahren:

Im Auftrag des Kirchenrats der Evangelisch-reformierten Kirche wird das Haus im Rahmen eines fairen und geheimen Bieterverfahrens angeboten.

Bieterverfahren - So funktioniert es:

Besichtigungen sind nach Absprache vom 26. Mai bis 19. Juni 2025 möglich.

Akkreditierung erforderlich: Interessenten müssen sich mit

- gültigem Personalausweis und
  - einer objektbezogenen Finanzierungsbestätigung
- bei von Poll Immobilien, Nordhorn akkreditieren.

Verbindliches Kaufgebot: Nach der Besichtigung erhalten Sie ein Formular zur Abgabe eines verbindlichen Angebots. Dieses ist bis spätestens 25. Juni 2025, 17:00 Uhr, zusammen mit der Finanzierungsbestätigung, in einem verschlossenen Umschlag bei

von Poll Immobilien  
Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn  
einzureichen.

Auswertung und Entscheidung:

Die Gebote werden am 27. Juni 2025 von einem Gremium aus drei Kirchenratsmitgliedern, einem Pastor und einem Verwaltungsangestellten ausgewertet.

Es wurde eine Sachwertermittlung mit Sprengnetter nach NHK (Neuherstellungskosten) erstellt. Der Wert liegt bei 440.000 €  
Bodenrichtwert 200 € pro m<sup>2</sup>.

Wichtig: Ihr Kaufpreisangebot ist nicht automatisch der Verkaufspreis. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen – auch nicht das Höchstgebot. Dieses kann unter oder über dem Marktwert liegen. Ein Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande.

Ein Angebotsformular ist nach der Besichtigung bei von Poll Immobilien erhältlich.

Alle Bieter werden noch am 27. Juni 2025 per E-Mail über das Ergebnis informiert.

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Detalhes do equipamento

Zustand und Sanierungsbedarf:

Die Immobilie befindet sich im baulichen Zustand von 1990. Folgende Modernisierungen sind erforderlich:

Der Erker im Dienstbereich muss komplett saniert werden

Dachunterstände sind zu sanieren

Heizungserneuerung

Austausch der Fenster und Haustüren

Dachisolierung

Diverse Instandsetzungen im Innen- und Außenbereich

Hinweis: Es ist keine Einbauküche vorhanden

**Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur**

## Tudo sobre a localização

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsen, ist eine Mitgliedsgemeinde der Euregio und grenzt direkt an die Niederlande.

Sie wird auch Wasserstadt genannt, da sie von mehreren Kanälen durchzogen ist und das Stadtzentrum von zwei Armen der Vechte umschlossen ist.

Die nächstgrößere Stadt auf niederländischer Seite ist Enschede, ca. 33 km südwestlich von Nordhorn. Auf deutscher Seite sind Münster und Osnabrück die nächstgelegenen größeren Städte.

Dieses Wohnhaus befindet sich in beliebter Wohnlage von Nordhorn. Die B213 sowie die B403 sind nur ca. 5 Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Ortschaften sowie die A30 und A31 gut zu erreichen sind. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Fahrrad-Minuten entfernt und bietet als Mittelzentrum eine gute Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Ärzte, Apotheken und einen Lebensmittelmarkt sind in der näheren Umgebung dieses Wohnhauses vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn  
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0  
E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)